

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO

Atendendo a solicitação de pessoa interessada, amparado nas disposições constantes no Artigo 3º da Lei n.º 6.530/79 e no Artigo 2º do Decreto n.º 81.871/78, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, segue abaixo o PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA sobre o imóvel em questão, conforme apresentado a seguir:

- a) **OBJETO:** Casa Residencial em Condomínio fechado.
- b) **OBJETIVO:** Estimar o preço comercial de VENDA do objeto.
- c) **NÍVEL DE RIGOR:** Parecer Técnico.
- d) **SOLICITANTE:** **ADEMIR DA SILVA**

e) **SUMÁRIO EXECUTIVO**

Mario Gomes de Carvalho, perito judicial e corretor de imóveis, inscrito no CRECI sob n.º. 65.454, através do interessado acima descrito, fui contratado para estimar o valor de mercado para VENDA do imóvel abaixo:

- f) **Finalidade:** **Avaliação Patrimonial.**
- g) **Data da Vistoria:** **16/09/2021**

1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Situado na **Rua Maria Aparecida Baccan Borelli, n.º. 171**, Jardim Villagio, na cidade de Americana/SP:

Quadra 12 – Lote 03 – Condomínio Residencial Villagio

- **Área Construída 282,19 metros quadrados**
 - **Área Terreno 450,50 metros quadrados**
- Padrão Alto**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Fundações:	Brocas de concreto armado e vigas baldrame moldadas;
Estrutura:	Pilares, vigas em concreto armado;
Alvenaria:	Bloco estrutural cerâmico;
Piso:	Cerâmica tipo Porcelanato;
Cobertura:	Estrutura e telhas metálicas;
Revestimento:	Bloco estrutural; vidro e alumínio;
Esquadrias:	Fachada com janelas e caixilhos em alumínio com vidros temperado;
Instalação elétrica:	Tubulações embutida, quadro de distribuição;
Instalação hidráulica:	Tubulações em PVC;
Cadastro e Código P.M.A:	35.0076.0179.000
Registro de Imóveis:	Matrícula 102.888

ACOMODAÇÕES DA RESIDÊNCIA:

Uma casa com arquitetura moderna, com fachada projetada em ondas e elementos vazados, conceito trazendo uma transparência aos ambientes projetados com vidros, proporcionando ambientes iluminados naturalmente.

Na entrada notamos uma harmonia com o calçamento em pedra petit-pave e um jardim ornamental em sintonia de cores e texturas da pintura lamato por toda área externa da casa. Com 2 vagas de garagem e uma imponente porta de entrada em alumínio.

Detalhes da sala de entrada da casa fica com o lavabo com uma parede de revestimento em 3D com peças em alumínio e bancada em mármore nanoglass; aos degraus de entrada em mármore travertino, trazendo um toque de sofisticação no ambiente, com o pé direito duplo, dá acesso à sala de jantar com vista para a piscina e sala de home. A escada em curva também em mármore travertino e seus elementos de onda ainda na parte interna da casa, marcam o projeto.

Ainda na área de baixo temos a cozinha com armários planejados e detalhes de revestimento nas paredes, bancada de apoio para uma refeição rápida e a varanda da churrasqueira também possui armários planejados e vista para a piscina.

Subindo ao pavimento superior temos 1 suíte ampla com sacada com vista para a piscina, área de closet e banheiro com área de banho, hidromassagem, acomoda a pia em nanoglass com duas cubas.

Temos também dois dormitórios com um lavatório unindo os dois e uma área de banho reservada, tipo suíte canadense ou demi-suite.

Tipos de acabamentos:

- Piso Porcelanato: Salas, cozinha, quartos, suíte, lavanderia, área de churrasqueira.
- Mármore Travertino: Peitoris, escadas, Bancada e nicho do box Demi-suíte.
- Mármore Nanoglass: Bancada banheiro suíte casal, bancada lavabo.
- Granito Branco Siena: Bancadas de cozinha, bancadas da churrasqueira, bancada banheiro piscina, bancada área de serviço.
- Pedra Petit-pave: Calçamento externo e interno.
- Aço Inox: guarda-corpo da escadaria.
- Armários planejados: Cozinha, área de serviço, área de churrasqueira, bancadas de banheiros.
- Pintura: externa em textura lamato/ interna massa corrida e tinta látex.

Resumo:

2 Vagas garagem	Varanda churrasqueira
Lavabo	Banheiro da Piscina
Sala visita	Piscina com hidro
Sala de jantar	Área serviço
Sala home	Suíte máster
	2 quartos (Demi-suíte/Suíte Canadense)

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Condomínio Villagio na cidade de Americana/SP, condomínio alto padrão, conta hoje com 157 casas prontas e 71 obras em andamento, podemos notar que o grande desenvolvimento das obras e o aquecimento do mercado imobiliário devido a situação de pandemia que assola o país, vemos muitas famílias buscando mais espaço e mais conforto na moradia.

O Condomínio Villagio conta com portaria blindada 24horas, sistema de monitoramento por câmeras e ronda, tem ainda um paisagismo pela avenida principal, conta com muita área verde e sistema de lazer com quadras de tênis, vestiários e sanitários, área de leitura e descanso, quadra poliesportiva, beach tennis, futebol society, salão de festas, palyground.

Proximidade com clubes importantes da cidade como: Iate Clube de Americana, Clube Americanense de tiro, Rio Branco esporte clube.

Situação do imóvel Casa nova, nunca habitada! Pronta para moradia, faltando apenas armários nos quartos, imóvel sem necessidade de reparos ou adaptações.

Diante análise da matrícula 102.888, podemos constatar que não houve a averbação da construção existente no lote de terreno. Porém vemos que a Prefeitura Municipal vem lançando o imposto predial atribuindo uma área de 282,19 metros quadrados de construção.

Análise Mercadológica:

Como vemos o aquecimento do mercado imobiliário e a alta no preço dos materiais básicos e de acabamentos, a opção de construção de uma obra nova tem se tornado mais caro a cada mês, sendo assim esta é uma excelente opção de investimento por se tratar de uma casa nova e pronta para morar, entendendo que o custo construção desta residência não sofreu as altas de preços dos últimos 12 meses.

Ademais o condomínio está pronto, com várias obras em andamento, com um padrão construtivo moderno, trazendo maior valorização, liquidez e procura por residências nos mesmos padrões construtivos.

Vemos que o padrão social das pessoas que vivem ali, são empresários, profissionais liberais, autônomos e com boas condições financeiras, trazendo uma relevância na moradia e convivência comum.

3. ROTEIRO FOTOGRAFICO



Vista da Fachada



Vista Fachada lateral



Vista do Banheiro da Suíte Master



Vista Dormitorio Suíte Master



Vista Porta sacada Suíte Mater



Vista área closet suíte master



Vista Lavatório Demi-Suíte/Suíte Canadense



Área de banho da Demi-Suíte/Suíte Canadense



Vista de um dos dormitórios com sacada.



Vista Sala de Visita



Vista Lavabo



Vista da Sala de jantar com acesso á churrasqueira, cozinha e sala home.



Vista da cozinha



Vista sala de home com visual para jardim.



Vista externa área de jardim, churrasqueira e piscina.



Vista Balcão churrasqueira



Vista área de serviço



Vista aérea do imóvel

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O procedimento técnico empregado no presente Parecer, foi elaborado com base nas fontes de consulta mercadológica, com cálculos de avaliação para determinar o valor do imóvel com dados de mercado de imóveis semelhantes. Onde foram selecionados alguns elementos de pesquisa, de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de proprietários e corretores com base nestes dados determina-se o valor a ser aplicado.

A análise e a conclusão contida neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, padrão de construção, estado de conservação.

Diante das pesquisas mercadológicas para **VENDA** encontramos imóveis semelhantes com valores médios de:

COMPARATIVO 1:

https://daianapantano.com.br/imovel/casas/americana/residencial-villagio-casa-3-quartos-sobrado-com-3-dormitorios-no-condominio-villagio-em-americana_033733353537

Casa com 277,00 metros quadrados de área construída
Terreno 450,00 metros quadrados

Anunciado R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões trezentos e cinquenta mil reais)
Anunciante: Daiana Pantano **(19) 99381-9696**

COMPARATIVO 2:

https://daianapantano.com.br/imovel/casas/americana/residencial-villagio-casa-3-quartos-sobrado-com-3-dormitorios-no-condominio-villagio-em-americana_af3733353536

Casa com 277,00 metros quadrados de área construída
Terreno 450,00 metros quadrados

Anunciado R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)
Anunciante: Daiana Pantano **(19) 99381-9696**

COMPARATIVO 3:

[Casa com 3 dormitórios à venda, 290 m² por R\\$ 2.300.000,00 - Loteamento Residencial Jardim Villagio - Americana/SP - CasaP Imóveis \(casapimoveis.com.br\)](https://casapimoveis.com.br/casa-com-3-dormitorios-a-venda-290-m2-por-r-2.300.000-00-loteamento-residencial-jardim-villagio-americana-sp-casap-imoveis)

Casa com 290,00 metros quadrados de área construída
Terreno 450,00 metros quadrados

Anunciado R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)
Anunciante: Imobiliária Casa P **(19) 3407-8253**

COMPARATIVO 4:

[Casa com 3 dormitórios à venda, 310 m² por R\\$ 2.200.000,00 - Loteamento Residencial Jardim Villagio - Americana/SP - CasaP Imóveis \(casapimoveis.com.br\)](#)

Casa com 310,00 metros quadrados de área construída
Terreno 450,00 metros quadrados

Anunciado R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)

Anunciante: Imobiliária Casa P **(19) 3407-8253**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS:

Levando em consideração que todos os imóveis comparativos possuem 450,00 metros quadrados de terreno, adotaremos a regra de três para a apuração dos valores, entendendo que os imóveis aqui apresentados, possuem o mesmo padrão social e de acabamento.

Media de metragem quadrada

$$\frac{R1 \ 277m^2 + R2 \ 277m^2 + R3 \ 290m^2 + R4 \ 310m^2}{4} = 288,50m^2 \text{ (média)}$$

Média de Valores expressos em R\$

$$\frac{R1 \ 2.350.000 + R2 \ 2.500.000 + R3 \ 2.300.000 + R4 \ 2.200.000}{4} = R\$ \ 2.337.500,00 \text{ (média)}$$

Média do valor do metro quadrado de construção:

$$R\$ \ 2.337.500,00 / 288,50m^2 = R\$ \ 8.102,25$$

Temos a média que um imóvel de 288,50m² tem o valor médio de R\$ 2.337.500,00, o que representa que o valor do metro quadrado de construção médio é R\$ 8.102,25 (oito mil, cento e dois reais e vinte e cinco centavos) por metro quadrado de construção incluída a área e valor de terreno.

Considerando que o imóvel avaliando possui 282,19m² x R\$ 8.102,25 = R\$ 2.286.373,92 (dois milhões, duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e dois centavos).

5. CONCLUSÃO

Diante a homogeneização das informações apuradas, e vistorias ao imóvel, objeto deste Parecer Técnico de Avaliação.

CONCLUIMOS, que o **Imóvel Avaliando** tem seu Valor Médio de Avaliação aproximado de:

VENDA: R\$ 2.286.373,92 (dois milhões, duzentos e oitenta e seis mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e dois centavos).

EM NUMEROS REDONDOS

R\$ 2.290.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

Diante uma liquidação forçada de 30% (trinta por cento), o imóvel avaliando teria seu valor de R\$ 1.603.000,00 (HUM MILHÃO, SEISCENTOS E TRES MIL REAIS)

Trata-se de uma avaliação **expedita**, que se louva em informações de mercado, utilizando-se de fatores de correção, adequando o resultado o mais próximo da realidade do Mercado Imobiliário, bem como as metragens aqui apresentadas não passaram por conferência, apenas mencionadas para fins de base de cálculo.

Devido a fatores inerentes do próprio mercado de imóveis, deve-se prever uma possível variação de até 10% (dez por cento) tanto para cima, quanto para baixo nos valores expressos.

6. DOCUMENTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

12/01/2021 Prefeitura Eletrônica - Emissão de Documentos

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA
 Secretaria Municipal de Fazenda
 Demonstrativo de Cálculo de IPTU 2021
 Requerente: ADEMIR DA SILVA - CPF: 004.623.538-85

SPE - 12/01/2021 13:05 - Pág. 1

Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000055936	BMQI-LG3Z	12/01/2021	----	----

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Contribuinte: **ADEMIR DA SILVA** Identificação: **35.0076.0179.0000**

Endereço: **RUA MARIA APARECIDA BACCAN BORELLI 171 Quadra:12 Lote:03 JARDIM VILLAGIO - Americana/SP - CEP: 13475-289** Tipo Proprietário: **13 - Proprietário Principal - Matrícula**

Endereço de Correspondência: **RUA ARTHUR WORSCHEC 431 BAIRRO SAO VITO - Americana/SP - CEP: 13473-290**

INFORMAÇÕES GERAIS

Tipologia: 02 - predial Uso: 01 - residencial
 Instituição: 01 - particular Área Ocupada: 168,180
 Testada: 17,00000000 Cobrar Lixo: Sim
 Categoria do Imóvel: 03 - alta Conservação do Imóvel: 01 - normal

Justificativa da Isenção:

Valor Venal Territorial: 129.086,27 Valor Venal Predial: 281.651,02

CÁLCULO DO IMPOSTO - EXERCÍCIO = 2021 (dados do imóvel atuais)

Área do Terreno (m²)	Valor do m² do Terreno (R\$)	Base Cálculo Imp. Territorial (R\$) / Desc. Venal
450,50000000	286,54	129.086,27 / 0%
Área Construída (m²)	Valor do m² da Construção (R\$)	Base de Cálculo Imp. Predial (R\$) / Desc. Predial
282,19000000	998,09	281.651,02 / 0%
Alíquota Territorial	0,00%	Alíquota Predial
Área Remanescente	0,00	Imposto Predial (R\$)
Imposto Progressivo (R\$)	0,00	1.889,39
Valor do Imposto (R\$)	1.889,39	Desconto Adimplente
Valor Cobrança	2.209,11 → 2.255,98	8% (2021, 2020, 2019, 2018)
Número de Parcelas/Valor (R\$)	12 / 187,99	Valor das Taxas (R\$)
		366,59
		Benção das Taxas
		0,00%
		Aumento do Imposto
		1,78% R\$ 33,04
		Aumento das Taxas
		3,92% R\$ 13,83

HISTÓRICO DO IMÓVEL

CTM: LOTEAMENTO CADASTRADO CONF. PLANTA 71256 APROVADA EM 29/05/04, EM NOME DE
 CTM: ANAGRO AGROPECUARIA LTDA, CONF. PROT. 3003/04, DECRETO 7398 DE 18 DE DEZEMBRO DE
 CTM: 2006, REGISTRADO EM 14/06/07 CONFORME INFORMAÇÃO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE
 CTM: IMÓVEL A TRAVÉS DO PROT. 3814/07, EM 13/08/2007.

12/01/2021 Prefeitura Eletrônica - Emissão de Documentos

HISTÓRICO DO IMÓVEL - 35.0076.0179.0000

CTM: CADASTRO ANTERIOR: 35.0076.0179.0000
 CTM: DECRETO Nº 104, DE 20/12/01, QUE AUTORIZA O FIM DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL
 CTM: JARDIM VILLAGIO, EM 13/03/06.
 CTM: ANOTADO COMPROMISSÁRIO E ENDEREÇO AVISO CONF. PROT. 33487/09, EM 02.07.2009.
 DSU: PROLOTEAMENTO RESIDENCIAL "JARDIM VILLAGIO", PROT. 5020/04, PLANTA 71256, APROVADA,
 DSU: EM 29/05/2006, EM NOME DE ANAGRO AGROPECUARIA LTDA.
 CTM: ANOTADO PROPRIETÁRIO E CONFIRMADO ENDEREÇO AVISO CONFORME R.J. MATRÍCULA 102888
 CTM: ANEXAO AO PROT. 4382/10, EM 26.12.2010.
 DSU: PROJ. CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL PROT. 12988/2010, PLANTA 8114, APROVADA EM 04/02/2011 EM NOME DE MARCELO SERRONI PEREIRA E/OU
 C/282.19M² "HABITE SE EXPEDITO EM 18/12/2018 - PROT. 86.881/2018.
 DSU: EM NOME DE MARCELO SERRONI PEREIRA E/OU, C/282.19M²,
 5378/13 - 28/04/2014 - UCTM: ANOTADO PAVIMENTAÇÃO E MURO CONFORME PROT. 5217/13, 28/04/2014.
 1193/14 - 05/05/2014 - UCTM: ANOTADO OBRA EM ANDAMENTO CONF. PROT. 1193/14, EM 08/08/2014.
 6658/18 - 04/12/2018 - UCTM: PASSOU A PREDIAL COM 382,19M² DE ÁREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL CONSTATA EM 12/11/2018 CONF. PROT. 6658/18 E
 CADASTRADA EM 04/12/2018.
 6658/2018 - 19/12/2018 - UAF - ISSQN NOTIFICAÇÃO 00022403 CONCLUÍDA EM 19/12/2018, PROTOCOLO 6658/2018
 9954/2019 - 07/01/2020 - UAF - SOLICITA 2ª VIA DE HABITE SE, PROT. 9954/2019.
 9954/2019 - 07/01/2020 - UAF - SOLICITA 2ª VIA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO, PROT. 9954/2019.
 0 - 05/02/2020 - UCTM: ANOTADO PROPRIETÁRIO CF. MATRÍCULA 102888 R.07 ENVIADA EM PDF DO CRI
 5889/20 - 01/09/2020 - UCTM: CONFIRMADA A ÁREA CONSTRUIDA RESIDENCIAL DE 382,19M² CADASTRADA DESDE 04/12/2018 CONFORME
 REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA - C/282.19M² - PROCESSO ADMINISTRATIVO 5889/20 EM 01/09/2020.
 5889/2020 - 02/09/2020 - UAF - ISSQN NOTIFICAÇÃO 00022628 CONCLUÍDA EM 02/09/2020, PROTOCOLO 5889/2020

ÚLTIMOS LANÇAMENTOS - 35.0076.0179.0000

Rubricas/Exercícios	2021	2020	2019	2018	2017
Valor Venal Predial	281.651,02	276.723,08	0,00	0,00	0,00
Valor Venal Territorial	129.086,27	126.829,26	122.184,61	117.485,90	112.426,78
Valor Imposto	1.889,39	1.856,35	2.495,50	2.399,53	2.296,21
Valor Taxas	366,59	352,76	206,39	197,40	176,20
Isenção	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<https://rfse.americana.sp.gov.br/base/itoc.aspx?exercicio=2021&mes=0&tributo=11&divida=0&ipom=101&documento=1000055936&qual=0&certidao=>

<https://rfse.americana.sp.gov.br/base/itoc.aspx?exercicio=2021&mes=0&tributo=11&divida=0&ipom=101&documento=1000055936&qual=0&certidao=>

Lançamento de IPTU



MATRÍCULA Nº 102888

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 102888

PRODEIMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Data: **14 de junho de 2007.** FLS. **1**

Oficial: *Mário Gomes de Carvalho*

IMÓVEL
Nº CADASTRO

Um lote de terreno urbano, com destinação residencial, sob n°.03, da quadra 12, situado no loteamento denominado "JARDIM VILLAGIO", em Americana, medindo 17,00 metros de frente para a Rua 10, 17,00 metros na linha dos fundos, confrontando com a Gleba A-1 propriedade de Anagro Agropecuária Ltda., 26,50 metros de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 02 e do outro lado com o lote 04, perfazendo uma área superficial de **250,50 metros quadrados**, tendo sido estipulada pela loteadora, dentre outras restrições urbanísticas descritas no registro do loteamento, a impossibilidade de alienação de parte certa do lote ou qualquer outra forma de desdobro, mesmo que permitido pela legislação vigente.

A escrituração deste campo continua a fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel. Aquisições e Ônus)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO **ANAGRO AGROPECUÁRIA LTDA.**, com sede na Rua Salvador Orlando, n°.179, Vila Dainese, em Americana-SP, inscrita no CNPJ/ME sob n°.52.940.657/0001-32. (Registro anterior: R.6/M.82.911 de 14.06.2007, de Americana), Americana, 14 de junho de 2007, o escrevente autorizado, *Mário Gomes de Carvalho*. O Oficial, *Mário Gomes de Carvalho*

A escrituração deste campo continua a fls. 02 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel. Aquisições e Ônus)

Folha de rosto da matricula 102.888 – CRI Americana/SP

Araçatuba/SP, 28 de setembro de 2021.

Mário Gomes de Carvalho
Perito Judicial em Avaliações Imobiliárias
CRECI/SP nº. 65.454